

Aa

Bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong. Moergestel

Toelichting

GEEF DE RUIMTE
AAN LANDELIJK WONEN



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **Bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong. Moergestel**
Toelichting

Auteur(s): Willem van Wagenberg
Gemeente: Oisterwijk
Projectnaam: BP RvR Heuveldwarsstraat
Projectnummer: 21021
Datum: 7 maart 2024
Status: Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95
E contact@accentadviseurs.nl
I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Planvoornemen	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	11
3. Beleidskader	18
3.1 Nationaal beleid	18
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	26
4. Omgevingstoets	33
4.1 Bodem	33
4.2 Geluid	33
4.3 Luchtkwaliteit	37
4.4 Externe veiligheid	38
4.5 Geurhinder veehouderijen	41
4.6 Volksgezondheid	43
4.7 Bedrijven en milieuzonering	46
4.8 Watertoets	47
4.9 Flora en fauna	54
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	57
4.11 Milieueffectrapportage	60
5. Juridische opzet	61
5.1 Algemeen	61
5.2 Bestemmingen	61
6. Haalbaarheid	63

6.1	Financiële haalbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	63

Bijlagen **65**

Bijlage 1	— Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels	65
Bijlage 2	— Verkennend bodemonderzoek	65
Bijlage 3	— Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	65
Bijlage 4	— Rapportage externe veiligheid	65
Bijlage 5	— Standaardadvies externe veiligheid Veiligheidsregio	65
Bijlage 6	— Quickscan Wet Natuurbescherming	65
Bijlage 7	— Rapportage stikstofdepositie	65
Bijlage 8	— Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	65
Bijlage 9	— Verslag omgevingsdialoog	65
Bijlage 10	— Nota beantwoording vooroverlegreacties	65
Bijlage 11	— Nota van zienswijzen	65

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om drie Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren aan de Heuveldwarsstraat in Moergestel. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden om een juiste juridisch-planologische situatie te creëren. In dat verband is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Heuveldwarsstraat in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Vinkenberg behoort tot de kern Moergestel en valt daardoor onder de gemeente Oisterwijk. Figuur 1 toont de ligging van de plangebied (blauwe ster). De locatie staat kadastraal bekend als OTW01, sectie L, nummer 405 (gedeeltelijk). In Figuur 2 wordt de begrenzing van het plangebied met witte omlijning weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied



Figuur 2: kadastrale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied correctieve herziening'. De gemeenteraad van Oisterwijk heeft het bestemmingplan 'Buitengebied' op 29 juni 2011 vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' is vastgesteld op 16 april 2015.

Aan de betreffende locatie is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Daarnaast heeft de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Het beoogde plan - het toevoegen van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen - is in strijd met het vigerende bestemmingsplan aangezien het toevoegen van woningen niet is toegestaan volgens de planregels.

Figuur 3 toont de begrenzing van het plangebied (witte omlijning) in relatie tot het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: plangebied (witte omlijning) in relatie tot het vigerende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk 2 met een verdere uitleg van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals archeologie, akoestiek en flora en fauna. De juridische opzet wordt navolgende besproken in hoofdstuk 5. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan toegelicht.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

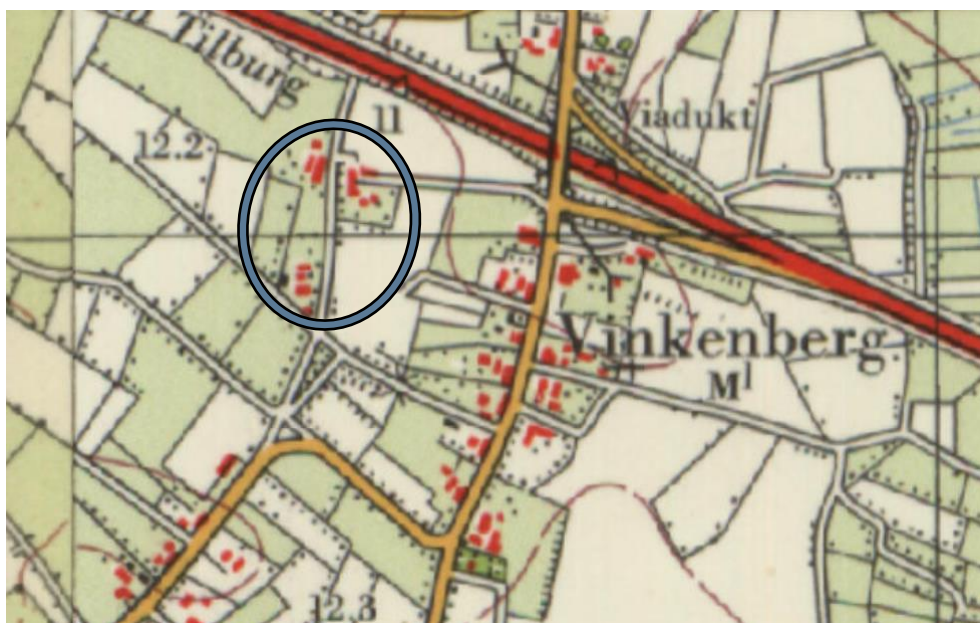
2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Heuveldwarsstraat in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. De bebouwingsconcentratie Vinkenberg is gelegen ten zuiden van de kern Moergestel en is ontstaan door het aaneengroeien van de twee bebouwingslinten Vinkenberg en Heuvelstraat. In de afgelopen jaren heeft verdichting plaatsgevonden in de bebouwingsconcentratie waarbij er onder andere Ruimte-voor-Ruimte woningen ontwikkeld zijn. Ten noorden van de bebouwingsconcentratie scheidt de A58 de kern Moergestel met de Vinkenberg. Ten oosten is het beekdal van de Reusel gelegen. Ten zuiden van de Vinkenberg is het voormalig landbouwontwikkelingsgebied De Molenakkers gelegen.

De bebouwingsconcentratie Vinkenberg kent geen eenduidig karakter. Aan de ene zijde is er de Heuvelstraat die deel uit maakt van het kampenlandschap. Dit is nog duidelijk terug te zien in de langgerekte kavelstructuur en beplante kavelranden. Aan de andere kant is er de Vinkenberg die op de open akkers lag. De erven aan de Vinkenberg zijn over het algemeen minder diep dan die aan de Heuvelstraat. Ook qua bebouwing zijn er duidelijke verschillen te zien. De Vinkenberg wordt van oudsher gekenmerkt door lintbebouwing. De Heuveldwarsstraat, vroeger de Krijtstraat, kent geen lintbebouwing. Historisch gezien zijn hier een aantal solitaire boerderijen gelegen waarbij het ‘voor- en achterdeel’ van de boerderijen uit verschillende tijdlagen wisselend en gevarieerd aanwezig zijn. Onderstaande afbeeldingen tonen historische kaarten van de bebouwingsconcentratie. Op deze kaarten is het verschil in bebouwing goed te zien.



Figuur 4: bebouwingsconcentratie Vinkenberg omstreeks 1925. De bebouwing langs de Krijtstraat (nu Heuveldwarsstraat) wijkt af van de lintbebouwing langs de Vinkenberg. Bron: topotijdreis.nl



Figuur 5: bebouwingsconcentratie Vinkenberg omstreeks 1965. De bebouwing langs de Heuveldwarsstraat wordt gekenmerkt door de erfopzet met open ruimtes en doorzichten. Bron: topotijdreis.nl

2.1.2 Functionele structuur

De functionele structuur van de Vinkenberg is gevarieerd, maar het karakter van de bebouwingsconcentratie is hoofdzakelijk agrarisch (o.a. veeteelt, maïsakkers en agrarisch verwante bedrijven). Daarnaast zijn verschillende voormalige boerderijen verbouwd tot burgerwoningen.

2.1.3 Plangebied specifiek

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en in gebruik voor agrarische doeleinden. Figuur 6 en Figuur 7 tonen impressies van het plangebied gezien vanaf de Heuveldwarsstraat.



Figuur 6: huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Heuveldwarsstraat richting het zuidoosten



Figuur 7: huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Heuveldwarsstraat richting het noordoosten

2.2 Toekomstige situatie

De voorziene ontwikkeling betreft het realiseren van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen. Daartoe zijn reeds door de provincie geaccordeerde Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels aangekocht (zie bijlage 1).

2.2.1 Inrichting plangebied

Het plangebied ligt op het kadastrale perceel 405, tussen de Vinkenbergh en de Heuveldwarsstraat. De westelijke helft van dit perceel komt voor nieuwe bebouwing in aanmerking. Deze helft is ontsloten via de Heuveldwarsstraat. Hier is een nieuw erf ontworpen dat bestaat uit drie nieuwe woonkavels. Er is één hoofdhuis, georiënteerd op de Heuveldwarsstraat en twee woningen staan daar achter. Figuur 8 toont de erfopzet van de toekomstige inrichting.



Figuur 8: opzet Ruimte-voor-Ruimtekavels

Vanuit de historische context, zoals eerder beschreven in paragraaf 2.1.1, biedt de plaatsing van de woningen in een erfopzet rekening houdend met de zichtlijnen voor meerwaarde. Maar ook in de huidige situatie kent de Heuveldwarsstraat erven met gelijke opzet. De positionering van de drie Ruimte-voor-Ruimtekavels in erfopzet is gezien de historische en bestaande situatie aan de Heuveldwarsstraat daarmee een logische en aanvaardbare keuze.

Bij de uitwerking van de erfopzet is rekening gehouden met voldoende afwisseling tussen bebouwing en open ruimtes. Op deze manier blijft er zicht op het achterland. De drie woningen rondom het erf zijn zo geplaatst dat er sprake is van één hoofdgebouw met oriëntatie op de Heuveldwarsstraat. De twee andere woningen liggen daar achter en hebben een grotere afstand tot de straat.

Alle drie de gebouwen zijn ontsloten via het erf, een gemeenschappelijke ruimte voor parkeren en toegang tot de woningen. Er is ervoor gekozen om de korrelgrootte van het erf niet te klein te maken om op deze manier te voorkomen dat de bebouwingsconcentratie een te dorps karakter zou krijgen. De kavels zijn onderling gescheiden door houtwallen van 5 meter breed. Langs de noordzijde van het erf ligt ook een houtwal die het zicht vanuit het noorden op de bebouwing weg neemt. Vanuit de andere richtingen gezien vormen de houtwallen een groene achtergrond voor de gebouwen waardoor ze in de omgeving minder dominant opvallen. Met de situering van de houtwallen is rekening gehouden met bezonning en uitzicht.

De ruimte rondom de woningen wordt ingericht naar het erfgebruik van het verleden. De bermen worden ingezaaid met bloemrijk kruidenmengsel, er is ruimte voor bloemrijke weiden, kleinschalige voedselbosjes, klimbomen en bijvoorbeeld ruimte voor een gezamenlijke groentetuin.

Beeldkwaliteit

In de voormalige visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' worden eisen gegeven waaraan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van een nieuwe ontwikkeling moet voldoen. Navolgend worden de eisen voor erven in het algemeen en locatie specifieke eisen voor de bebouwingsconcentratie Vinkenberg weergegeven.

Erven

- Kavels dienen steeds te worden geclusterd met andere nieuwbouwkavels en/of met het bestaande woonhuis. De maat van zo'n cluster en daarmee de hoeveelheid gebouwen is afhankelijk de kavelmaat in de betreffende bebouwingsconcentratie;
- De gebouwen mogen niet allemaal op de weg georiënteerd zijn. Eén woning is op de weg georiënteerd de rest van de gebouwen op het omliggende landschap en/of op een binnenruimte op het erf;

- Een erf heeft bij voorkeur één toerit naar de openbare weg die collectief gebruikt wordt;
- De gebouwen op het erf vertonen in architectuur, bouwhoogte en materiaalgebruik samenhang. Worden verschillende woningen door de afzonderlijke bewoners ontworpen en gebouwd, dan dient er bij voorkeur een architectuurvisie voor het erf te worden opgesteld;
- Nok en goothoogtes dienen overeenstemming te zijn met elkaar en met die van de al aanwezige gebouwen op het erf;
- Het erf dient voorzien te zijn van robuust groen, waarmee het is ingepast in de omgeving. Per bouwvolume dient er ten minste een boom van de eerste grootte op het erf te worden aangeplant (b.v. noot, kastanje, populier, eik) en de erfafscheidingen bestaan uit hagen.

Locatie specifiek

Bebouwing in het gebied bestaat uit langgevel typen of woonhuizen van één laag met een kap (schilddak, zadeldak, wolfseinden). Gezien de ligging in open gebied is het niet wenselijk om hoger te bouwen. Het is gebleken dat moderne architectuur of afwijkende materialen goed mengen in deze reeds gevarieerde bebouwingsconcentratie. Dienaangaande is er dan ook een grote vrijheid in dit gebied.

In onderhavig planvoornemen wordt met de huidige opzet (figuur 6) voldaan aan de eisen die in de visie bebouwingsconcentraties opgesomd zijn voor een Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkeling binnen Vinkenbergh. Zo is er sprake van clustering, vindt de oriëntatie plaats op een nieuw te vormen erf, wordt een gezamenlijke toerit gecreëerd en wordt een robuuste groene landschappelijke inpassing aangelegd, mede voorzien van de voorgeschreven bomen. De woningen worden in een later stadium ontworpen maar zullen in architectuur en materiaalgebruik aansluiten bij de visie bebouwingsconcentraties.

Landschappelijke kwaliteit

In het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan uitgewerkt. Dit plan is via een voorwaardelijke verplichting opgenomen als bijlage 2 bij de planregels, waarmee de aanleg en instandhouding ingeval van woningbouw publiekrechtelijk verzekerd is. Bij de totstandkoming van het erfbeplantingsplan is rekening gehouden met de uitgangspunten van de voormalige visie 'Bebouwingsconcentraties gemeente Oisterwijk'.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2018) gehanteerd. Specifiek voor de locatie gelden de maximale kencijfers voor 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'. Onderstaande tabel bevat de berekening van de maximale verkeersgeneratie.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Koop, huis, vrijstaand	3	8,6	25,8
Totaal	3	-	26

Tabel 1: berekening verkeersgeneratie

Het planvoornemen leidt tot een toename van maximaal 26 verkeersbewegingen per etmaal. De drie Ruimte-voor-Ruimte woningen worden middels het erf en de toegangsweg ontsloten op de Heuveldwarsstraat. De toename van 26 verkeersbewegingen per etmaal op de Heuveldwarsstraat kan eenvoudig verwerkt worden en zal daardoor dan ook niet leiden tot een onevenredige verkeerstoename of tot een verkeersstroom die het karakter van een rustige woonstraat zal veranderen.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De gemeente Oisterwijk hanteert een specifiek beleid voor haar parkeernormen opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2016' (vastgesteld op 24 augustus 2016). Specifiek voor de locatie gelden de kencijfers voor 'buitengebied'. Onderstaande tabel bevat de berekening van de parkeerbehoefte.

Type woning	Aantal	Gemiddelde norm (p.p./woning)	Behoefte (parkeerplaatsen)
Vrijstaand, koop	3	2,4	7,2
Totaal	3	-	8

Tabel 2: parkeerbehoefte

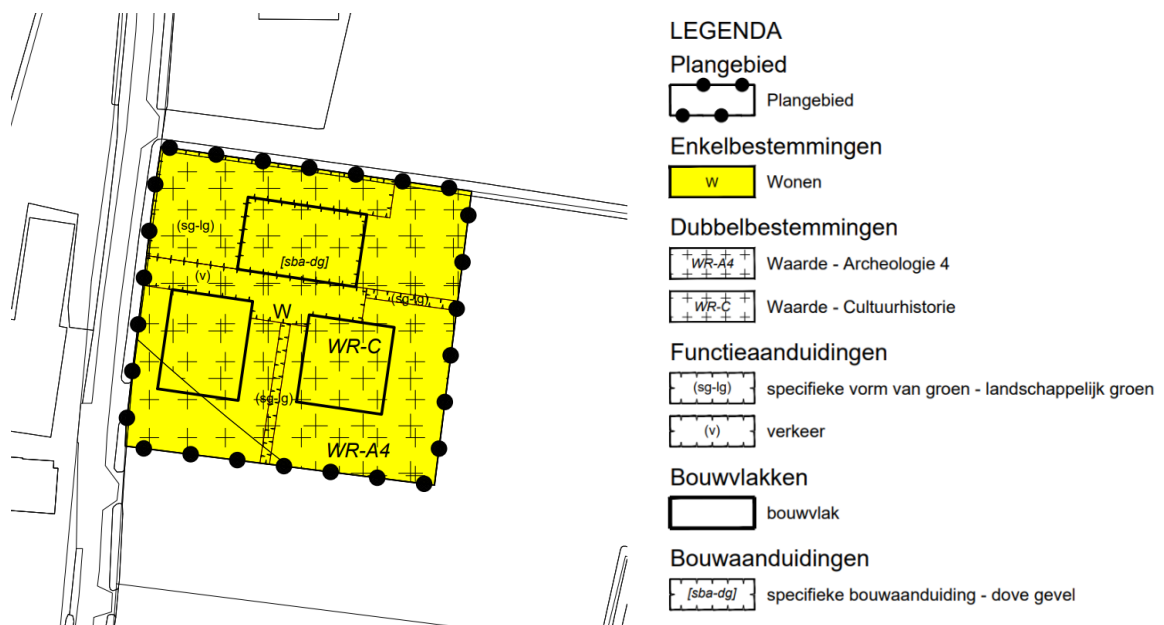
Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 8 parkeerplaatsen. Dit is inclusief bezoekersparkeren. De parkeerbehoefte moet conform de Nota parkeernormen worden opgelost op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden op het erf bij de woningen aangelegd. Gezien de grootte van het erf is er voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in de behoefte van 8 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Onderstaande afbeelding toont een indicatie van de mogelijke parkeerplaatsen op het erf.



Figuur 9: Indicatie parkeerplaatsen op het erf

2.2.3 Beoogde planologische situatie

In de toekomstige situatie transformeert een agrarisch perceel naar een erf met drie woningen. Beoogd wordt dan ook het plangebied te bestemmen als 'Wonen'. Middels functieaanduidingen op de verbeelding worden de locaties voor landschappelijk groen en verkeer aangeduid om zo de vereiste erfopzet juridisch te borgen. Onderstaande afbeelding toont de beoogde planologische situatie.



Figuur 10: beoogde planologische situatie

Bouwregels

In de beoogde planologische situatie gelden de volgende bouwregels:

- binnen het plangebied mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
 - per bouwvlak mag één hoofdgebouw gebouwd worden.
- de volgende bebouwingsvoorschriften zijn van toepassing:
 - de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,5 meter;
 - de nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
 - de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;
 - de goothoogte van de bijgebouwen bij de woning bedraagt maximaal 3,5 meter;
 - de nokhoogte van de bijgebouwen bij de woning bedraagt maximaal 6 meter;
 - de totale oppervlakte van bijgebouwen bij de woning bedraagt 100 m².



Bovenstaande bouwregels zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast wordt met de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' aangegeven dat ter plaatse van de noordgevel van woning 1 op de tweede bouwlaag (kap) de gevel doof moet worden uitgevoerd.

3. Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- J Beperken van klimaatverandering
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie

- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig:

- **Concurrerend:** Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- **Bereikbaar:** Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

- **Leefbaar & veilig:** Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze drie doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR dertien nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door het rijk vastgelegde Ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Aangezien Ruimte-voor-Ruimte-regelingen opgezet zijn met als doel om bebouwing te reduceren dan wel te verplaatsen, worden dergelijke ontwikkelingen sowieso niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Er hoeft in

onderhavig geval dan ook geen verantwoording afgelegd te worden ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het nationale beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze Omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatbestendig Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatbestendig:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

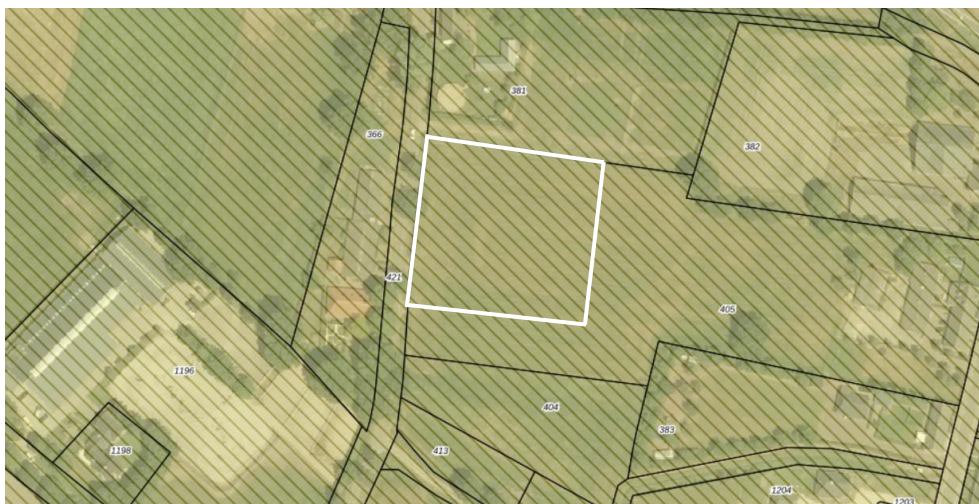
De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie augustus 2023) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

De toedeling van functies

Figuur 11 toont de ligging van het plangebied (witte omlijning) in relatie tot de Interim Omgevingsverordening. Het plangebied is onderdeel van het 'landelijk gebied' (gele arcering) en heeft de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' (gestreepte arcering).



Figuur 11: Uitsnede themakaart 6 'basiskaart Landelijk gebied', met aanduiding plangebied (witte omlijning)

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Conform artikel 3.68 IOV zijn in het landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen toegestaan. Het planvoornemen, de nieuwbouw van drie nieuwe woningen, is daarmee dan ook niet toegestaan.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Echter is in onderhavig geval sprake van een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling. Artikel 3.79 IOV stelt dat een bestemmingsplan in het landelijk gebied kan voorzien in één of meer ruimte-voor-ruimtekavels indien:

- A Er is sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. **(I)**
- B De ruimte-voor-ruimtekavel ligt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. **(II)**
- C Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd. **(III)**
- D Er is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar. **(IV)**

Ad I De kwaliteitswinst is verkregen door de aankoop van drie ruimte-voor-ruimte bouwtitels. Hiermee is verzekerd dat elders in de provincie ten minste 3.000 m² stallen zijn gesloopt en 10.500 kg fosfaatrechten uit de markt zijn genomen.

Ad II De planlocatie ligt in bebouwingsconcentratie Vinkenbergh dat in de visie 'Bebouwingsconcentraties buitengebied Oisterwijk' is aangewezen als locatie voor Ruimte-voor-ruimtekavels.

Ad III Nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing is hierna opgenomen onder Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ad IV Het planvoornemen omvat drie nieuwe woningen. Van een stedelijke ontwikkeling is pas sprake bij meer dan elf woningen. Daarvan is geen sprake.

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

In beginsel is de nieuwvestiging van nieuwe woningen buiten het stedelijk gebied niet mogelijk. Echter is in onderhavig geval sprake van een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling. In deze paragraaf is reeds uitgelegd hoe aan de voorwaarden van artikel 3.79 IOV wordt voldaan.

2 Toepassing lagenbenadering (artikel 3.7)

De lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond (o.a. bodem, grondwater en archeologische resten), de netwerklaag (o.a. infrastructuur, natuurnetwerk en energienetwerk) en de bovenste laag (o.a. cultuurhistorische resten, landschappelijke waarden en effecten op de volksgezondheid). De relevante aspecten voor de ontwikkeling van de drie nieuwe woningen worden in hoofdstuk 4 'Omgevingstoets' beschreven.

3 Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Met het verkrijgen van drie Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels is verzekerd dat er elders in de provincie stallen zijn gesloopt en er fosfaatrechten uit de markt zijn genomen. Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan de actuele vraag naar woningen binnen de gemeente Oisterwijk.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Zoals aangegeven bestaat deze deels uit de inrichting van een perceel en deels uit het verwerven van Ruimte-voor-Ruimtetitels.

Bij het opstellen van het landschappelijke inrichtingsplan en een bijbehorend beplantingsplan, is aansluiting gezocht bij de aanwezige waarden en kwaliteiten en huidige landschappelijke omgevingskarakteristiek. Zodoende kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbeterd worden.

3.2.3 Brabantse agenda wonen

De ‘Brabantse agenda wonen’ van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

Ter verantwoording van de behoefte voor de realisatie van de woningen, wordt gebruik gemaakt van cijfers die voortkomen uit de afspraken die de provincie en de gemeenten met elkaar maken binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen en zijn gebaseerd op de ‘Bevolkings- en woningbehoeftenprognose Noord-Brabant’. In 2020 heeft de provincie deze prognose geactualiseerd. In vergelijking met de vorige prognose van 2017 valt de verwachte groei van de Noord-Brabantse bevolking hoger uit. Dit hangt vooral samen met hogere binnen- en buitenlandse migratiesaldi. Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. In de periode 2021 tot 2040 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 180.000 woningen toe moeten nemen om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Voor de regio Midden-Brabant zijn in de Regionale Agenda Wonen relevante ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt benoemd. Om in de totale woningbehoefte voor de periode 2021 tot 2040, exclusief vervangende nieuwbouw door sloop, te kunnen voorzien dienen de acht gemeenten in de regio Midden-Brabant gezamenlijk circa 35.000 woningen te realiseren. Een zorgvuldige afstemming van vraag en aanbod blijft hierbij van groot belang.

Specifiek voor de gemeente Oisterwijk is geprognosticeerd dat de woningvoorraad in de gemeente toeneemt van 11.700 woningen in 2021 naar 12.670 woningen in 2040.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de relevante provinciale beleidsdocumenten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

De Omgevingsvisie Oisterwijk is vastgesteld in december 2016 en is een beleidsdocument dat richting geeft aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Oisterwijk. Deze visie bestaat uit uitgangspunten waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen, maar het biedt ook veel ruimte voor eigen initiatief. De omgevingsvisie is een vormvrij instrument, waarbij iedere gemeente kan kiezen voor een eigen opzet. De gemeente Oisterwijk heeft hierbij gekozen voor een visie in digitale vorm zonder concrete lijnen uit te zetten, maar waarbij er per deelgebied kaders geformuleerd zijn.

Bebouwingsconcentratie Vinkenberg

De planlocatie ligt in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. In de omgevingsvisie wordt er voor dit deelgebied verwezen naar de visie 'Bebouwingsconcentraties buitengebied Oisterwijk'. Deze visie is inmiddels ingetrokken maar het principebesluit voor onderhavige ontwikkeling is nog op de uitgangspunten in deze visie gestoeld. Vandaar dat de ontwikkeling van de drie Ruimte-voor-Ruimte woningen hieraan wordt getoetst.

In de visie 'Bebouwingsconcentraties buitengebied Oisterwijk' worden de volgende vijf bebouwingsconcentraties aangeduid:

- Hoog Heukelom;
- Molenbaan (en Pannenschuurlaan);
- 't Stokske (en Zandstraat-Heiligenboom);
- Draaiboompje (Oirschotseweg-De Hild);
- Vinkenberg (en Heuvelstraat).

Per bebouwingsconcentratie geeft deze visie vervolgens aan waar extra bebouwing voor niet-agrarische functies mogelijk is en onder welke voorwaarden.

Het plangebied ligt binnen de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Volgens de visie is verdichting in deze bebouwingsconcentratie mogelijk. Daarnaast geeft deze visie aan dat aan de Heuveldwarsstraat ruimte is voor zes nieuwe Ruimte-voor-Ruimte kavels, geclusterd in ten hoogste drie groepen van zo'n twee tot drie kavels. Belangrijk hierbij is wel dat de aangegeven beeldkwaliteitseisen in acht worden genomen, zodat de karakteristieken van de bebouwingsconcentratie behouden blijven. Deze beeldkwaliteitseisen zijn in hoofdstuk 2.2.1 benoemd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de visiekaart van de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. De rode arcering geeft de locaties weer die geschikt zijn voor Ruimte-voor-Ruimte kavels. De paarse pijlen geven zichtlijnen weer die behouden dienen te blijven.



Figuur 12: Uitsnede visiekaart Bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Het plangebied is aangeduid met een blauwe ster.

De planlocatie ligt op een locatie die in de Visie Bebouwingsconcentraties wordt aangeduid als aanvaardbaar. Bij de positionering van het erf is rekening gehouden met de instandhouding van de twee zichtlijnen zoals aangeduid op de visiekaart.

Landschapspark Oisterwijk

Met de ambitie 'Landschapspark Oisterwijk' wil de gemeente de aandacht op het hele buitengebied vestigen. Functioneel komt het accent meer te liggen op de gevarieerde plattelandseconomie, waar de landbouw in al haar facetten een volwaardige, maar niet de enige en belangrijkste, plek inneemt. De landbouw is voor het landschap een essentiële drager en krijgt kansen voor economische versterking via innovatie, verduurzaming en door bij te dragen aan een gezond leefklimaat. Er zijn vooral kansen voor een agrarische sector die zich richt op verbreding, verduurzaming en kortere, meer lokale, ketens. De gemeente vindt verbetering van de kwaliteit van het leefmilieu belangrijk zodat hinder en gezondheidsklachten niet toenemen en waar mogelijk afnemen.

De ambitie 'Landschapspark Oisterwijk' heeft de volgende doelen:

- Landschapsversterking. Nieuwe investeringen in kwaliteitsverbetering zorgen voor een hogere kwaliteit in het hele buitengebied.
- Natuur. Meer spreiding van recreatie zorgt voor (enige) ontlasting van de natuurwaarden. Nieuwe initiatieven zorgen voor nieuwe natuur of het versterken van bestaande natuur, ook buiten de natuurgebieden (bijvoorbeeld met de realisatie van nieuw stukje ecologische verbindingzone).
- Recreatie. Verbreding van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente.
- Leefbaarheid. Nieuwe economische functies die bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het platteland.
- Woonkwaliteit. Op bescheiden schaal ontstaan er mogelijkheden voor nieuwe en onderscheidende woonconcepten.
- Landbouw en duurzaamheid. Landbouwontwikkeling meer richten op duurzame bedrijfsmodellen. Hierbij kan gedacht worden aan agrarische bedrijven, die zich mede richten op duurzaamheid (zonne-energie, mestverwerking etc.) en duurzame innovaties.

De ontwikkeling van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt landschappelijk ingepast. De realisatie en instandhouding van kenmerkende groenstructuren dragen bij aan een hogere kwaliteit. Daarnaast zorgt

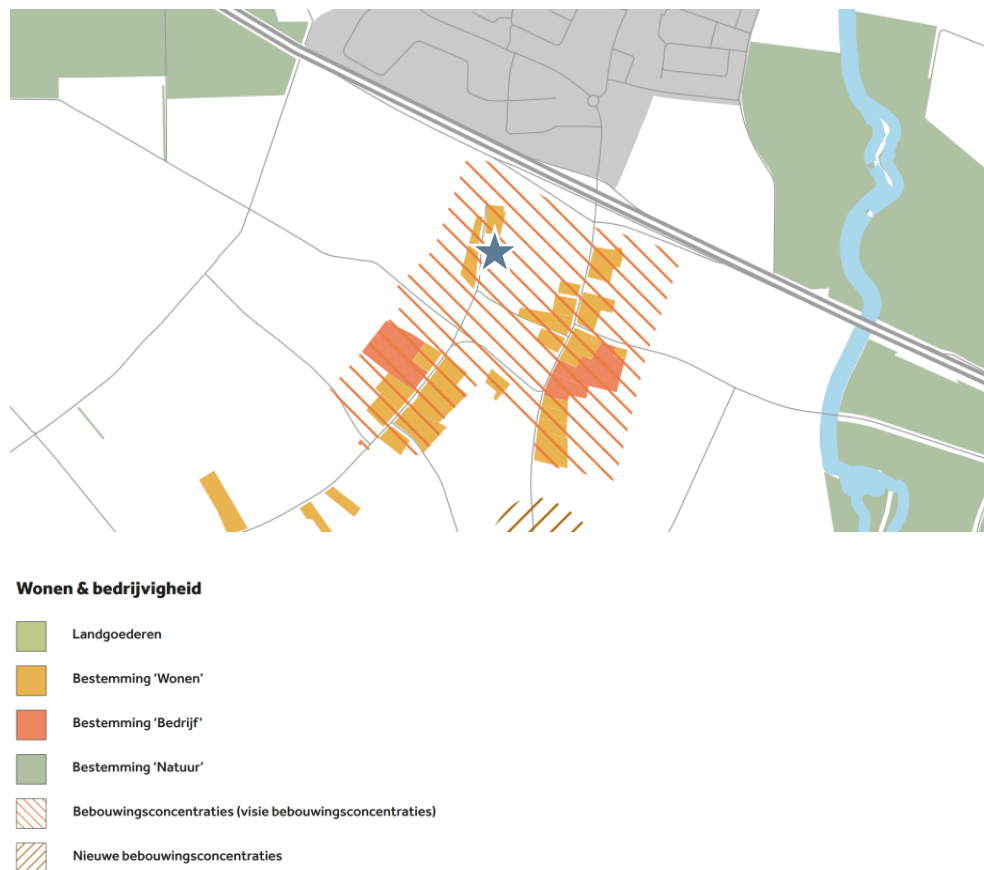
de bescheiden toevoeging van drie woningen niet voor een aantasting van de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de bebouwingsconcentratie Vinkenberg.

3.3.2 Visie Buitengebied

Op 29 september 2022 heeft de gemeenteraad de 'Visie Buitengebied' vastgesteld. Deze visie is van toepassing voor het gehele buitengebied van de gemeente Oisterwijk en is tot stand gekomen aan de hand van een interactief proces met stakeholders. Met deze visie wordt gezocht naar een balans tussen de belangrijkste functies in het buitengebied: natuur, landbouw, toerisme en wonen. Daarnaast heeft de visie als doel om gemeentelijk beleid te harmoniseren. De visie bevat ambities en beleidsuitgangspunten voor de thema's 'klimaat en duurzaamheid', 'landschap en cultuurhistorie', 'natuur en biodiversiteit', 'landbouw', 'wonen en bedrijvigheid' en 'recreatie en toerisme'. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden in de komende jaren op basis van deze thema's gestuurd.

De Visie Buitengebied stelt strikte regels voor het toevoegen van woningen aan het buitengebied, in lijn met de provinciale beleidsregels. Het toevoegen van woningen is enkel mogelijk onder de noemer maatwerk. Leidend hierbij is de kwaliteitsverbetering die hiermee behaald wordt.

Bij het toevoegen van woningen moet er sprake zijn van een aanvaardbare locatie in landelijk gebied, én dient de fysieke tegenprestatie, gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk te zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael. Voor de ontwikkeling van een woning betreft een aanvaardbare locatie een locatie binnen een bebouwingsconcentratie, of wanneer de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Wonen & bedrijvigheid'. Hierop is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.



Figuur 13: uitsnede kaart 'Wonen & Bedrijvigheid' Visie Buitengebied. Het plangebied is aangeduid met een blauwe ster.

Binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties zijn onder voorwaarden nieuwe ruimte-voor-ruimtelijke woningen of vergelijkbaar toegestaan, mits er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Naast algehele aspecten als een goede ruimtelijke ordening en milieu hygiënische inpasbaarheid, zijn onder meer de volgende aspecten relevant in de afweging of sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie:

- Behoud zichtrelaties/doorzichten op het achterliggende open gebied;
- Inpasbaarheid binnen bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur en de aanwezige omgevingskwaliteiten;
- Uitbreiding van het lint is in principe niet wenselijk;

- De historische bebouwingslinten mogen niet vastgroeien aan de kernen en dienen het landelijke karakter te behouden. Verstedelijking is niet gewenst;
- De bebouwing dient aan te sluiten op de omgeving.

De planlocatie aan de Heuveldwarsstraat kan gezien worden als een aanvaardbare locatie. Vinkenberg wordt in de Visie Buitengebied aangeduid als een bebouwingsconcentratie. Onder voorwaarden is het toevoegen van woningen hier mogelijk. De milieu hygiënische inpasbaarheid wordt getoetst in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Daarnaast is er sprake van een planologisch aanvaardbare locatie. Zo wordt het erf met de drie woningen zo gepositioneerd dat er doorzichten naar het achterliggende open gebied behouden blijven. Ook betreft de locatie een opvulling van het bestaande lint, en geen uitbreiding daarvan. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in een inrichting van het erf dat aansluit bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de bebouwingsconcentratie. Voor de bebouwing wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit eisen van de voormalige 'Visie bebouwingsconcentraties' zoals beschreven in paragraaf 2.2.1.

3.3.3 Woonzorgvisie 2022-2027

De gemeente Oisterwijk heeft in het voorjaar van 2022 haar actuele woonzorgvisie vastgesteld. In deze visie wordt aangegeven hoe de gemeente in de komende jaren de uitdagingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid aangaat. De visie vormt een belangrijke bouwsteen om in samenwerking met ontwikkelaars tot goede woningbouwplannen te komen en met zorg- en welzijnspartijen tot een passend wonen-welzijn-zorg landschap te komen.

Eén van de geformuleerde speerpunten uit de Woonzorgvisie is het bouwen van 1.500 woningen in de aankomende 10 jaar. Daarnaast wordt in de visie benoemd dat de gemeente Oisterwijk een contract heeft met Ruimte-voor-Ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 50 kavels, waarmee de gemeente de verplaatsing of beëindiging van diverse veehouderijen rondom de kernen heeft gefaciliteerd. Aan de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel zitten voorwaarden verbonden. Zo moet de woningbouw passen binnen de omgeving en tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied leiden. Daarnaast worden de ruimte-voor-ruimte kavels bij voorkeur gesitueerd in bebouwingsconcentraties.



Paragraaf 3.3.2 bevat een onderbouwing waarom het plangebied wordt gezien als een aanvaardbare locatie. Daarnaast draagt voorliggende ontwikkeling bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Oisterwijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke beleidsstukken.

4. Omgevingstoets

4.1 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht (zie bijlage 2). Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de planlocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieu hygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de locatie.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend. De vooraf gestelde hypothese dat de planlocatie als ‘heterogeen verdacht, niet lijnvormig’ dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor nader onderzoek.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet tijdelijk op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het ‘Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020)’ of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Conclusie

De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld wegverkeerslawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag

belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben.

De planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de autosnelweg A58, Heuvelstraat, Sebrechtsedijk en Vinkenbergh. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd om de geluidsbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk te maken en te beoordelen op basis van het toetsingskader. De rapportage van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, d.d. 15 maart 2022, is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

4.2.1 Resultaten

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1. In onderstaande afbeelding zijn de beoogde bouwvlakken van de woningen met de toetspunten weergegeven. Voor elke zijde van de bouwvlakken zijn toetspunten ten behoeve van maximaal twee bouwlagen (één bouwlaag met kap) gemodelleerd.



Figuur 14: Ligging toetspunten op de beoogde bouwvlakken

Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven. De hoogst berekende geluidsbelastingen zijn per woning beknopt in tabel 3 weergegeven. De volledige berekeningsresultaten zijn in de onderzoeksrapportage (bijlage 3) opgenomen.

Toetspunt/omschrijving	A58	Heuvelstraat	Vinkeberg
01-04 / woning 1	56	29	32
05-08 / woning 2	53	30	33
09-12 / woning 3	53	30	31

Tabel 3: Geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer ($L_{DEN}(dB)$)

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 56 dB. Als gevolg van de A58 treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt alleen overschreden ter plaatse van de noordgevel van woning 1 op de tweede bouwlaag (kap). Voor de A58 is een afweging van geluid reducerende maatregelen noodzakelijk.

4.2.2 Maatregelenafweging

Als gevolg van de A58 wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenafweging plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

Bronmaatregelen

Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de A58 zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen. Verder is een verplaatsing van de woningen gezien de hoge geluidsbelastingen niet efficiënt. Het vervangen van het wegdek van de A58 is gezien de hoge kosten en de beperkte geluidsreductie in relatie tot de kleinschaligheid van het planvoornemen eveneens niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen

Het plaatsen van een geluidsscherm of -wal kan een effectief middel zijn om het geluid in de woonomgeving terug te dringen. Om aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te voldoen is een lang en hoog scherm noodzakelijk. Voor overdrachtsmaatregelen geldt echter dat de realisatie van geluidswallen en/of schermen nooit in verhouding met de kleinschaligheid van het plan kan zijn. Derhalve zal het realiseren van overdrachtsmaatregelen voor het plan op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuiten.

Gevelmaatregelen

Het terugdringen van de geluidsbelasting op de gevels van de woningen met bron- en overdrachtsmaatregelen wordt niet doelmatig of realistisch geacht.

Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Voor een goed woon-en leefklimaat is het advies om verblijfruimtes zoveel mogelijk aan de minst geluid belaste zijde te situeren. Bij voorkeur wordt de slaapkamer en de buitenruimte aan de geluidluwe gevel gesitueerd.

Ter plaatse van de noordgevel van woning 1 op de tweede bouwlaag (kap) moet de gevel doof worden uitgevoerd. Hier mogen geen te openen delen aanwezig zijn. De gevel mag bij uitzondering te openen delen bevatten als het openingen betreft die toegang bieden naar niet geluidgevoelige ruimten. Voor alle woningen wordt middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels een goed woon-en leefklimaat gewaarborgd. Tot slot dient ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels te worden verricht, teneinde aan te tonen dat aan het vereiste binnenniveau wordt voldaan.

Aanvraag hogere waarden

Voor de drie woningen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de A58 een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de A58 zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- als gevolg van de overige wegen vinden geen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats;
- het toepassen van dove gevels is noodzakelijk;
- alle woningen beschikken over tenminste één geluidluwe gevel;
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt een goed woon-en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen bedreiging voor voorgenomen ontwikkeling, mits er wordt voldaan aan de gestelde eisen zoals benoemd.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML) geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit deze monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest nabijgelegen meetpunt (27364178_716597) zijn in Tabel 4 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2021	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	16,6 µg/m ³	12,7 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	17,7 µg/m ³	14,8 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	10,5 µg/m ³	7,8 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,2	6

Tabel 4: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo’n geval. Het planvoornemen omvat in totaal drie woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

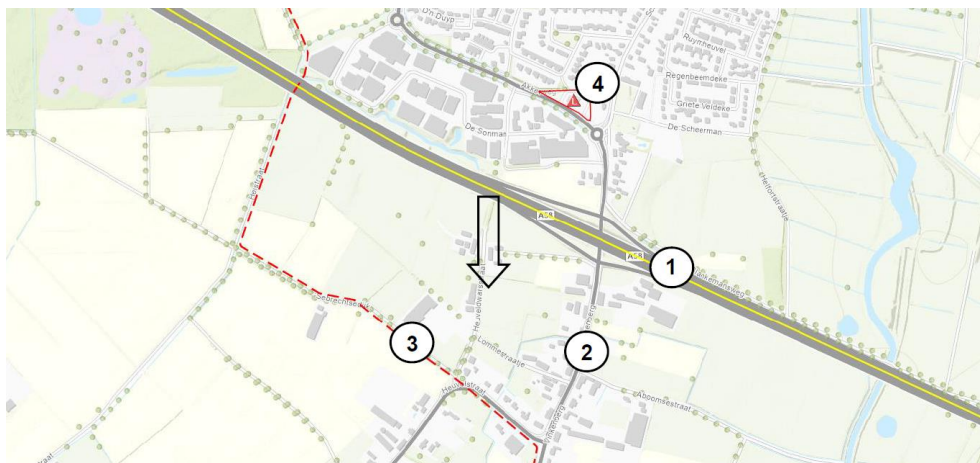
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Er is een onderzoek naar de externe veiligheidssituatie uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de drie Ruimte-voor-Ruimte woningen. Bijbehorende rapportage, d.d. 15 maart 2022, is als bijlage 4 aan dit document toegevoegd.

4.4.1 Inventarisatie omgeving plangebied

Met behulp van de risicokaart kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied aan de Heuveldwarsstraat worden gemaakt. In Figuur 15 is een uitsnede weergegeven van de risicokaart met een aanduiding van de planlocatie middels een pijl. In de onderstaande paragrafen worden de genummerde bronnen nader toegelicht.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart met aanduiding locatie (zwarte pijl)

Transport

Op circa 180 meter afstand ten noorden van het plangebied is de rijksweg A58 (1) gelegen. Deze weg is opgenomen in de Regeling basisnet bijlage I als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. In Tabel 5 zijn per bron de invloedsgebieden en aantallen transporten per stofcategorie weergegeven.

Wegvak	Stofcategorie	Invloedsgebied (m)	Aantal transporten / jaar
A58: knp. De Baars – afrit 8 (Oirschot) (wegvak B6)	LF1	45	16.803
	LF2	45	34.358
	LT1	730	767
	LT2	880	2.662
	GF1	40	396
	GF2	280	266
	GF3	355	4.065
	GT3	560	159
	GT4	>4.000	543

Tabel 5: Overzicht invloedsgebied en aantallen transporten

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van de rijksweg A58 en bevindt zich binnen het invloedsgebied van de in Tabel 5 grijs gearceerde stofcategorieën. Een kwantitatieve risicoanalyse en een verantwoording van het groepsrisico vanwege de A58 is derhalve noodzakelijk.

Op circa 190 meter ten oosten van het plangebied is Vinkenberg (2) gelegen. Over deze route worden gevaarlijke stoffen (GF3) vervoerd. In paragraaf 4.4.2 en 4.4.3 worden het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van de rijksweg A58 en de Vinkenberg nader uitgewerkt.

Buisleiding

Uit de risicokaart blijkt dat de meest nabijgelegen buisleiding (3) op circa 190 meter afstand van het plangebied is gelegen. In Tabel 6 is een overzicht gegeven van de kenmerken van deze leiding.

Naam	Beheerder	Diameter (inch)	Werkdruk (bar)	Invloedsgebied (m)	PR 10 ⁻⁶ (m)
PRB-leiding	Petrochemical Pipeline Services B.V.	8,62	60	29	13

Tabel 6: Kenmerken buisleidingen

Omdat de woningen aan de Heuveldwarsstraat niet binnen het invloedsgebied van de buisleiding zijn gelegen, is een kwantitatieve risicoanalyse derhalve niet noodzakelijk. Er gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

Inrichting

Op circa 440 meter ten noorden van het plangebied, aan de Schoolstraat 52, is een benzineservice-station (4) met vulpunt gelegen. Voor LPG-tankstations is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter. Er is geen sprake van invloed op het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

4.4.2 Kwantitatieve risicoanalyse

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het gesommeerd groepsrisico in de huidige en de toekomstige situatie hoger is dan 0,1 x oriëntatiewaarde, maar niet toeneemt. Verder gelden er geen belemmeringen met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} /jaar en het plasaandachtsgebied (PAG) van 30 meter.

4.4.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

Voor de volgende scenario's wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid:

- een calamiteit met toxische stoffen op de rijksweg A58;
- een calamiteit met brandbare stoffen op de rijksweg A58 en de Vinkenbergh.

In de onderstaande paragrafen wordt aangegeven welke maatregelen in geval van een calamiteit getroffen kunnen worden. Het bevoegd gezag stelt, conform artikel 9 van het Bevt, de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant in de gelegenheid om advies uit te brengen voor het voorgenomen plan. Het standaardadvies is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

Zelfredzaamheid

Door een ongeval met een tankwagen op de rijksweg kunnen giftige gassen vrijkomen. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden. Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal



uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten in pandig schuilen tot het gevaar is geweken.

Het ontstaan van een koude BLEVE op de rijksweg A58 of de Vinkenberg is niet preventief te bestrijden, omdat de calamiteit zonder aankondiging plaatsvindt. Bij een koude en warme BLEVE dienen overlevenden de woning te ontluchten in verband met secundaire branden.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer kan door middel van een waterscherm de verspreiding van een gifwolk vertragen. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Conclusie

De ontwikkeling wordt vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord geacht.

4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Normaal gesproken gelden voor dieren met geuremissiefactor maximale waarden voor geurbelasting. Maar ten opzichte van sommige geurgevoelige objecten gelden voor dieren met geuremissiefactoren toch minimumafstanden, in plaats van maximale waarden voor geurbelasting. Daarom wordt een onderscheid gemaakt tussen veehouderijen zonder een vaste richtafstand (intensieve veehouderijen) en veehouderijen mét een vaste richtafstand (grondgebonden veehouderijen).

4.5.1 Toetsing planvoornemen

Geurgevoelig object

Een geurgevoelig object is een gebouw voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Er moet hierbij sprake zijn van permanent gebruik. De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen daarom nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Intensieve veehouderij

Voor het bepalen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat is de achtergrondbelasting geur van belang. De achtergrondbelasting geur is de uitstoot van geur van alle veehouderijen bij elkaar opgeteld (cumulatie), opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/m^3). Figuur 16 geeft de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied weer. Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een 'goed' woon- en leefklimaat ligt.



Figuur 16: Achtergrondbelasting geur in relatie tot het plangebied (witte omlijning), bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant

Grondgebonden veehouderij

In aanvulling is een verkenning verricht naar grondgebonden veehouderijen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij is uitgegaan van de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied geconsolideerd” (geconsolideerd, 14 december 2017).

Rondom het plangebied liggen drie percelen voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’ met bouwvlak. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse ‘niet-intensieve’ en paardenhouderijen mogelijk. Voor dit type veehouderijen dient rekening te worden gehouden met een minimumafstand van 50 meter in het buitengebied. Onderstaande tabel toont een overzicht van de omliggende veehouderijen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de feitelijke bedrijfsvoering van de veehouderijen op omliggende percelen op voldoende afstand van het plangebied liggen.

Adres	Richtafstand	Afstand feitelijke bedrijfsvoering (stal) tot plangebied
Heuveldwarsstraat 2, Moergestel	50 meter	75 meter
Sebrechtsedijk 2, Moergestel	50 meter	100 meter
Vinkenberg 4, Moergestel	50 meter	115 meter

Tabel 7: Omliggende veehouderijen

4.5.2 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen.

Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

4.6.1 Veehouderijen

Uit onderzoek blijkt dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen en om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

In het onderzoek ‘Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen’ (ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016) zijn richtafstanden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op kortere afstand dan deze afstanden kan de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- varkenshouderijen: binnen een afstand van 200 meter
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van 300 meter

Analyse

Er liggen geen geitenhouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied. Daarnaast zijn er binnen een afstand van 200 meter rondom het plangebied geen intensieve veehouderijen aanwezig. Gezien deze afstanden kan geconcludeerd worden dat het aspect endotoxines geen belemmeringen oplevert voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.6.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied geconsolideerd” (geconsolideerd, 14 december 2017) maakt boom- en fruitteelt op omliggende percelen mogelijk. In de huidige situatie vindt er echter geen boom- of fruitteelt plaats. Spuitzones vormen hierdoor geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Uit de kaart ‘Bovengrondse hoogspanningslijnen met indicatieve magneetveldzone’ van de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dat er voor de nabijgelegen hoogspanningslijn ‘Geertruidenberg - Eindhoven (FE223)’ een indicatieve beschermingszone van 100 meter aan weerszijden van de lijn gerekend dient te worden. De hoogspanningslijn ligt op ruim 450 meter van het plangebied waardoor aan deze afstand wordt voldaan. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is een ‘rustig buitengebied’. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan

In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal veehouderijen. Een toetsing aan de vaste richtafstanden van deze veehouderijen is opgenomen in paragraaf 4.5.

Daarnaast heeft het adres Heuvelstraat 9 in Moergestel conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied geconsolideerd” (geconsolideerd, 14 december 2017) een bedrijfsbestemming met de aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – 7’ en ‘specifieke vorm van bedrijf – 10’. Ter plaatse zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:

- Hoveniersbedrijf met b.o. > 500 m² alsmede boomkwekerij;
- Bouwbedrijf/aannemersbedrijf met b.o. > 2.000 m².

De grootste richtafstand die behoort tot dergelijke bedrijfsactiviteiten is 100 meter op basis van het omgevingstype ‘gemengd buitengebied’. Het plangebied aan de Heuveldwarsstraat ligt op een afstand van circa 240 meter van het bedrijfsperceel. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.8.1 Beleidskader

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Water als basis voor de toekomstige leefomgeving’.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde, als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;

- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken. Bij veel ontwikkelingen is sprake van een toename van het verharde oppervlak. In de Algemene regels bij de keur zijn hierover de volgende regels opgenomen:

- 1 Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
- 2 Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²).
- 3 Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Gemeente Oisterwijk

Het waterbeleid van de gemeente Oisterwijk is vastgelegd in de 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022', vastgesteld op 22 februari 2022. Conform het gemeentelijk beleid heeft de eigenaar van een perceel de verplichting om al het hemelwater dat op het betreffende perceel valt op eigen terrein te verwerken. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze in de toe te passen voorziening(en) waarbij het volgende geldt:

- Deze moet 0,06 (60 mm per m²) x verhard oppervlak (m²) x gevoeligheidsfactor (volgens keur waterschap) in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen.
- De snelheid van verwerking van het geborgen hemelwater dient dusdanig te zijn, dat de berging na 48 uur weer leeg is. Bij de aanvraag voor een wijziging van een bestemmingsplan / omgevingsplan of omgevingsvergunning dient dit beschreven en berekend te worden.

4.8.2 Watersysteem

Oppervlaktewater

Een uitsnede van de legger 'Waterstaatswerken 2021' (Figuur 17) toont aan dat binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is.



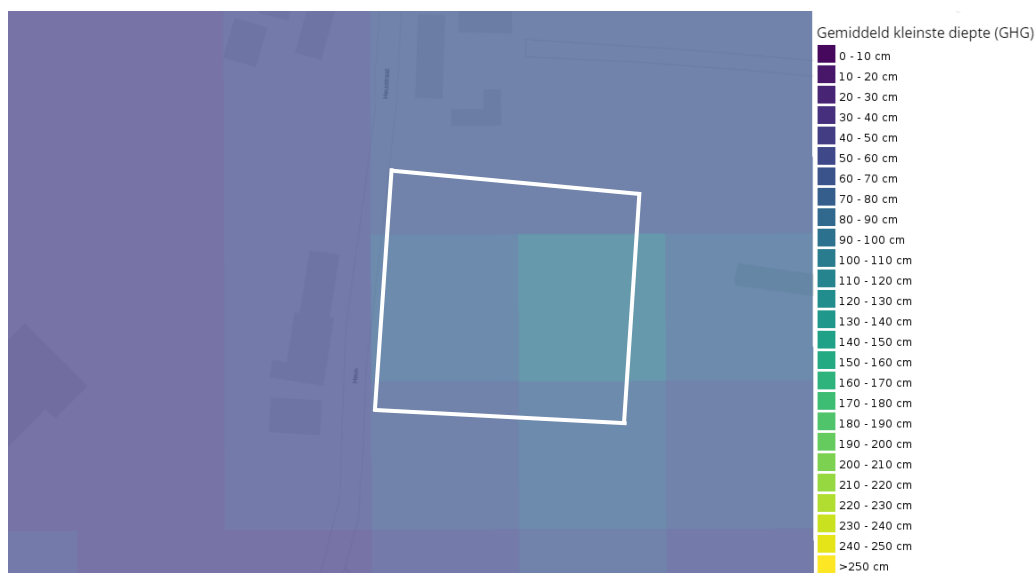
Figuur 17: Uitsnede legger 'Waterstaatswerken 2021' met aanduiding plangebied (zwarte omlijning)

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (bijlage 2) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed. Op basis van de algemene hoogtekaart Nederland wordt het maaiveld niveau ingeschat op gemiddeld 12,50 m+NAP (verloop tussen circa 12,60 en 12,40 m+NAP).

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt tussen de 0,63 tot 0,93 meter onder maaiveld (bron: bodemdata.nl).



Figuur 18: Gemiddeld kleinste diepte (GHG) ter plaatse van het plangebied (witte omlijning). Bron: bodemdata.nl

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

4.8.3 Hemelwater

Verhard oppervlak

Tabel 8 toont een overzicht van het verharde oppervlak in de toekomstige situatie. Aangezien de exacte erfinrichting en de afmetingen van de woningen nog niet bekend zijn, wordt worst-case gerekend door de oppervlakte van de bouwvlakken in de beoogde planologische situatie te hanteren. Daarnaast mag er volgens de regels van het bestemmingsplan per woning een bijgebouw van maximaal 100 m² gebouwd worden. Volgens de rekenregel uit het gemeentelijke beleid mag voor tuinen met een oppervlak groter dan 55 m² een kengetal van 33 m² aan tuinverharding gerekend worden. Maar ook hier zal worst-case gerekend worden met een verhard oppervlak in de privé tuinen van 75 m² per woning.

	Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Totaal
Woningen	350 m ²	350 m ²	350 m ²	1.050 m ²
Bijgebouwen	100 m ²	100 m ²	100 m ²	300 m ²
Verharding privé tuinen	75 m ²	75 m ²	75 m ²	225 m ²
Verharding oprit	25 m ²	25 m ²	25 m ²	75 m ²
Gezamenlijk erf	-	-	-	350 m ²
Totaal				2.000 m²

Tabel 8: Verhard oppervlak in beoogde situatie

In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak maximaal 2.000 m².

Bergingsopgave

Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

$$\text{bergingsopgave (m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{gevoeligheidsfactor} * 0,06 \text{ (in m)}$$

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt '0.5'. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 60 m³.

Bergingsvoorziening

Voor de benodigde waterbergingsvoorziening worden onder het gezamenlijke toegangserf infiltratiekratten aangelegd. Rekening houdend met een dekking van 0,60 m op de infiltratiekratten en een gemiddelde GHG van 0,80 m-mv is er ruimte voor infiltratiekratten met een hoogte van 20 cm. Een dergelijke infiltratiekrat heeft een netto berging van 68,4 liter per krat. Gezien de benodigde bergingsopgave van 60 m³ zou dat betekenen dat er tenminste 878 infiltratiekratten nodig zijn, wat neerkomt op een oppervlak van 316 m². Dit zou in principe passen onder het gezamenlijke erf van 350 m². Daarnaast zouden er nog infiltratiekratten onder de privéopritten gerealiseerd kunnen worden.

Onderstaande afbeelding toont de ligging van de beoogde infiltratiekratten.



Figuur 19: indicatie ligging infiltratiekratten

Tevens borgt het erfinrichtingsplan een groene inrichting van de percelen. In aanvulling op de infiltratiekratten kan daarom het water in de bodem geïnfiltreerd worden. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

Het beheer en onderhoud van de waterbergingsvoorziening zal worden gewaarborgd in het koopcontract als verplicht onderdeel van het perceel.

Afvalwater

Het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden ingezameld. Het vuile afvalwater wordt met een nieuw afvalwaterriool aangesloten op het gemeentelijk (druk)rioolstelsel.

4.8.4 Planologische borging

In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in de bestemmingsomschrijving specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Tevens is in de planregels een voorwaardelijke

verplichting opgenomen om de realisatie en de instandhouding van de benodigde waterbergingsvoorziening te borgen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna en natuurgebieden zoals onder andere Natura 2000-gebieden. Deze quickscan is als bijlage 6 aan dit document toegevoegd.

4.9.1 Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kampina & Oisterwijkse Vennen, bevindt zich op circa 2,2 kilometer afstand ten noorden van de planlocatie. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trillingen en geluid vanwege de voorgenomen plannen op de planlocatie, zijn gelet op de afstand niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is vervolgonderzoek in de vorm van een stikstofberekening uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 7.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor zowel de aanlegfase, als de gebruiksfase. Hieruit volgt dat de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen Natura 2000-gebieden nadelig beïnvloed door het planvoornemen.

4.9.2 Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De planlocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 610 meter ten noordwesten van de planlocatie. Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

4.9.3 Beschermde planten en dieren

De aanwezigheid van geschikt habitat op de planlocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in Tabel 9. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. Vervolgens wordt kort beschreven of maatregelen noodzakelijk zijn om een overtreding op de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-Aanvraag
Broedvogels	Algemeen	Ja	Mogelijk	Nee	Nee
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Nee
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Nee
	Foerageer-Gebied	Ja	Nee	Nee	Nee
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Nee
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Nee	Nee
Amfibieën		Minimaal	Mogelijk	Nee	Nee
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Nee
Vissen		Nee	Nee	Nee	Nee
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	Nee

Overige ongewervelden	Nee	Nee	Nee	Nee
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Nee

Tabel 9: Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de planlocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien het groen toch binnen het broedseizoen verwijderd dient te worden, zal voorafgaand hieraan door een ter zake kundig ecooloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. De ecooloog zal naar aanleiding van de inspectie kunnen adviseren of het mogelijk is om het groen te verwijderen zonder daarbij broedvogels te verstoren.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van (graaf)werkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de zorgplicht zijn redelijkerwijs geen speciale maatregelen te treffen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis

van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Conclusie

Door de kleinschaligheid van de voorgenomen werkzaamheden zijn er geen negatieve effecten op nabijgelegen beschermde natuurgebieden te verwachten. Daarnaast kunnen er preventief afdoende maatregelen worden getroffen, zodat er over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten zijn te verwachten. Wanneer het advies wordt opgevolgd zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.10.1 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied aan de Heuveldwarsstraat is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Voor gebieden met deze aanduiding is nader archeologisch onderzoek verplicht wanneer de beoogde ingreep een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² betreft. Het verstoringsoppervlakte zal in onderhavig geval geen 2.500 m² bedragen. Hierdoor geldt er geen onderzoeksplicht voor het aspect archeologie op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Echter heeft de gemeente Oisterwijk in 2018 het archeologiebeleid geactualiseerd en vastgelegd in het Beleidsplan archeologie gemeente Oisterwijk. Hierbij is de archeologische verwachtingskaart herzien. Figuur 20 laat een uitsnede zien van deze beleidskaart, waaruit volgt dat het plangebied is gelegen binnen 'Waarde – Archeologie 5'. Voor deze waarde gelden de ondergrenzen zoals benoemd in de tabel in Figuur 21. Op basis van het meest actuele archeologische beleid van de gemeente Oisterwijk wordt er

eveneens geen nader archeologisch onderzoek vereist. De archeologische dubbelbestemming wordt in voorliggend bestemmingsplan gehandhaafd om de eventuele archeologische waarden in situ te beschermen.



Figuur 20: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oisterwijk

Soorten gebieden	Historische kern Oisterwijk en Moergestel	Overige AMK terreinen	Hoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting	Lage archeologische verwachting	Verstoorde gebieden
VERGUNNINGSTYPE	Waarde-archeologie 1	Waarde-archeologie 2	Waarde-archeologie 3	Waarde-archeologie 4	Waarde-archeologie 5	Gebied met lage verwachting	Gebied zonder verwachting
Aanlegvergunning	Diepte >50cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding	geen voorschriften
Bouwvergunning	Diepte >50cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50cm en oppervlakte 100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte > 250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding	geen voorschriften
Sloopvergunning	tot max. van 50 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>50m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>100m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>250m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>1000m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften
Projectbesluit	Diepte > 50cm en oppervlakte >50m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften
Ontheffingen	Diepte > 50cm en oppervlakte >50m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften

Figuur 21: Ondergrenzen bij bodemverstoring

4.10.2 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant ligt het plangebied niet binnen een cultuurhistorisch landschap. Wel wordt de Heuveldwarsstraat aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarde. Deze straat maakte vroeger onderdeel uit van de verbinding tussen Moergestel en Biest-Houhakker. De cultuurhistorische waarde van de Heuveldwarsstraat richt zich met name op de bebouwing en de laanbeplanting langs de straat. Voorliggend bestemmingsplan maakt de toevoeging van drie woningen mogelijk. De welstandseisen zoals benoemd in hoofdstuk 2.2.1 zorgen ervoor dat de nieuwe woningen passen binnen de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Daarnaast kan het toevoegen van de drie woningen in erfopzet de bebouwingskarakteristiek versterken.

Ten behoeve van het planvoornemen zijn Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels verkregen middels de sloop van stallen. Met de verkrijging van deze bouwtitels is verzekerd dat geen cultuurhistorische bebouwing is gesloopt. Tevens is het plangebied in de huidige situatie onbebouwd, waarmee wordt uitgesloten dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat met de beoogde planontwikkeling.

Wel is in het vigerende bestemmingsplan aan een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegewezen. Voor deze gronden gelden – ten opzichte van de buiten het plangebied gelegen Moergestelse Molen – aanvullende bouwbeperkingen. Het betreffende deel van het plangebied bevindt zich in een straal van 400 tot 500 meter van deze molen. Conform de dubbelbestemming mogen de nieuw te bouwen woningen hier niet hoger zijn dan 11 meter. Aangezien in de planregels een maximum bebouwingshoogte van 10 meter is opgenomen, wordt voldaan aan voornoemde bouwbeperkingen. Ter behoud van de cultuurhistorische waarden, wordt de betreffende dubbelbestemming gehandhaafd.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.



4.11 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Het planvoornemen behoort tot categorie 'D 11.2', de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage, maar blijft (ruim) onder de drempelwaarde (een aangesloten gebied van 2.000 woningen). Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. De aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling als bijlage 8 bijgevoegd.

Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

5. Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Wonen

De gronden van het plangebied worden bestemd als 'wonen'. De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast mogen hier bijbehorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. De realisering van een erfopzet is een randvoorwaarde uit de visie 'Bebouwingsconcentraties buitengebied Oisterwijk' en zal juridisch worden geborgd in de regels en op de verbeelding. Dit komt tot uiting door de vereiste structuren (landschappelijk groen en het erf (functieaanduiding verkeer)) die specifiek op de verbeelding zijn aangeduid. Daarnaast is met een specifieke bouwaanduiding aangegeven dat de noordgevel op de tweede bouwlaag van de noordelijke woning als doof moet worden uitgevoerd.

Dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden en de cultuurhistorie zijn voor het plangebied de vigerende dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie opgenomen. Hiermee zijn bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd. Het is namelijk verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te



voeren indien de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming wordt veel waarde gehecht aan het vroegtijdig betrekken en afwegen van de belangen vanuit de omgeving. Om deze reden heeft de initiatiefnemer in maart 2021 gesprekken gevoerd met directe omwonenden. Daarnaast zijn buurtbewoners in april 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht over de beoogde ontwikkeling, de voortgang van de procedure en de mogelijkheid geboden om te reageren en inhoudelijke vragen te stellen. De verslaglegging hiervan is als bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de ontvangen reacties blijkt dat enkele omwonenden geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen planontwikkeling van drie woningen. Echter zijn er ook omwonenden die hun zorgen geuit hebben. Zo vrezen zij dat de planontwikkeling hun woongenot nadelig zal beïnvloeden aangezien het landelijke karakter en daarmee het uitzicht verstoord zal worden en dat er een onevenredige toename aan verkeer zal ontstaan. Daarnaast wordt aangegeven dat de in de Wet geluidshinder genoemde voorkeurswaarden voor toelaatbare geluidsbelasting op woningen, afkomstig van het wegverkeer van de autosnelweg, in ruime mate overschreden zal worden en daarmee niet toelaatbaar zal zijn.

Ten aanzien van bovenstaande reacties zijn de volgende acties ingezet:

- De woningen zullen landschappelijk worden ingepast. Dit wordt middels een bijlage bij de planregels geborgd.
- De te verwachten extra verkeersbewegingen is onderzocht en weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.
- De verkenning naar geluidsbelasting op de geplande woningen is verricht. Middels het onderzoek is aangetoond dat de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB enkel wordt overschreden ter plaatse van de noordgevel van de noordelijke woning op de tweede bouwlaag (kap). Deze gevel (kap) moet dan ook doof worden uitgevoerd. Hier mogen geen te openen delen aanwezig zijn.

6.2.2 Vooroverleg

Het plan is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel hebben op basis van het voorontwerpbestemmingsplan verzocht om enkele aanpassingen te maken. Bijlage 10 bevat een overzicht van de reacties en de op welke manier deze aanleiding hebben gegeven tot het maken van aanpassingen.

6.2.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 oktober 2023 tot en met 23 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. Bijlage 11 bevat een overzicht van de reacties en de op welke manier deze aanleiding hebben gegeven tot het maken van aanpassingen. Naar aanleiding van deze zienswijze is het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 2 van de regels) aangepast zodat beter wordt aangesloten bij de vereisten van een erfopzet. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

6.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan “Heuveldwarsstraat ong. Moergestel” is in de vergadering van 7 maart 2024 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.



Bijlagen

- Bijlage 1 — Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels
- Bijlage 2 — Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 — Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4 — Rapportage externe veiligheid
- Bijlage 5 — Standaardadvies externe veiligheid Veiligheidsregio
- Bijlage 6 — Quickscan Wet Natuurbescherming
- Bijlage 7 — Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 8 — Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 9 — Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 10 — Nota beantwoording vooroverlegreacties
- Bijlage 11 — Nota van zienswijzen

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl